

SpringREIT

春泉產業信託公佈二零二二年全年業績

- 通過收購大灣區惠州華貿天地，實現集團的投資組合多元化，以把握該地區的強勁增長潛力
- 儘管營商環境充滿挑戰，維持基金單位持有人分派穩定

(香港訊，二零二三年三月二十二日) – 春泉產業信託(「春泉產業信託」，股份代號：1426)的**管理人春泉資產管理有限公司**(「**管理人**」)欣然公佈春泉產業信託截至二零二二年十二月三十一日止年度(「**報告年度**」)的全年業績。

管理人董事會議決宣派末期分派每個基金單位 10.0 港仙(二零二一年下半年：每個基金單位 11.2 港仙)。連同已派發的中期分派，年度的總分派為每個基金單位合共 21.2 港仙(二零二一年財政年度：每個基金單位 22.0 港仙)，同比減少 3.6%。基於二零二二年十二月三十日的收市價每個基金單位 2.40 港元計算，報告年度每個基金單位的年度分派收益率為 8.8%(二零二一年財政年度：8.5%)。

於報告年度內，春泉產業信託之收益為人民幣 577.85 百萬元，較二零二一財政年度增加 9.4%(二零二一年財政年度：人民幣 528.44 百萬元)。物業收入淨額為人民幣 440.43 百萬元(二零二一年財政年度：人民幣 396.37 百萬元)，同比增加 11.1%，而淨物業收益率為 76.2%(二零二一年財政年度：75.0%)。被較高的現金利息開支所抵消，可供分派收入總額為人民幣 292.61 百萬元，同比減少 1.7%。

在北京嚴峻市況中，華貿物業表現仍具堅韌性

面對若干強大阻力下，華貿中心寫字樓一座和二座及停車場(「**華貿物業**」)表現韌性十足。於報告年度內，華貿物業的收益為人民幣 490.89 百萬元，同比增加 0.4%，同時寫字樓租金收入同比減少 0.5%。物業經營開支錄得同比減少 4.5%，主要是由於租賃佣金減少所致。因此，物業收入淨額增長 2.2%至人民幣 365.36 百萬元。

華貿物業的平均出租率於二零二二年下半年達 93.0%(二零二一年年底：96.3%)，新出租及續租的總面積於報告年度達 40,868 平方米。二零二二年下半年的平均舊貨月租(扣除增值稅)小幅增長至每平方米人民幣 349 元，反映續租租金錄得 0.3%正增長，全年續租租金錄得 0.3%負增長(二零二一年財政年度：4.5%負增長)。

大灣區首個收購 - 惠州華貿天地

春泉產業信託於二零二二年九月二十八日完成收購惠州華貿天地，此物業的營運為春泉產業信託二零二二年第四季度的財務表現作出貢獻。春泉產業信託之前的物業組合是由其北京寫字樓物業主導，華貿天地作為零售物業，使其組合多元化並平衡其風險敞口。於 2022 年，華貿天地於惠州購物商場整體商品交易額排名第一¹。儘管於二零二二年最後一季新冠肺炎疫情對消費者信心造成嚴重影響，但華貿天地的經營業績表現強勁，平均出租率為 92.2%，並且欠租金額有限。二零二二年九月二十八日至二零二二年十二月三十一日期間，華貿天地的收益為人民幣 50.0 百萬元，以物業收入淨額計的貢獻為人民幣 39.0 百萬元。

為了提升華貿天地的市場地位及競爭力，春泉產業信託的惠州團隊採取若干項措施，包括將部分負一層區域轉型為新概念市場。另一項舉措包括為購物商場引入一系列目前為華貿天地所專屬的國際化妝品品牌。年內，該地物業管理團隊一直努力優化商場內的商戶組合，以提供更優質的購物體驗。

英國組合提供穩定收入貢獻

春泉產業信託的英國組合（包括汽車服務公司 Kwik Fit (GB) Limited 佔用的 84 項物業）（「英國組合」）於年內繼續穩定運營。目前，英國組合的租用率為 100%，每年合約租金收入為約 4.55 百萬英鎊。春泉產業信託可獲得租金收入的大部分，原因是租約屬「全面維修及保險由租戶負擔」性質，根據該等租約，租戶支付協議規定之任何日常費用（租金、水電費等）以及有關物業的所有房產稅、房屋保險及保養費（三重「淨利」）。

審慎的資本管理以緩解利率上升的影響

二零二二年的高通脹環境導致全球利率大幅上升，人民幣匯率劇烈波動，對春泉產業信託在通過債務收購惠州項目後，維持對基金單位持有人的穩定分派及可持續資本結構方面帶來了挑戰。審慎的資本管理策略一直為春泉產業信託方針的特點，也是春泉產業信託多年來持續開展利率對沖活動的基礎。截至二零二二年底，春泉產業信託所有港元貸款本金中約 81% 由其利率對沖計劃涵蓋。管理人將繼續密切監察市況及利率變動，以適時加強現有利率對沖安排。

在 2023 年保持審慎樂觀態度

在全球經濟與通脹及地緣政治緊張局勢鬥爭時，中國經濟需要時間適應政府政策，而該等政策促進科技及房地產等戰略領域的平衡及健康的增長。春泉產業信託因此預計北京寫字樓市場將持續波動。儘管如此，北京的市場氣氛已有改善，日常所有層面的活動回升。租戶諮詢量亦有一定程度的上升，而欠租、減租及提早終止租約的情況亦持續改善。填補現有空缺的激烈市場競爭，預期短期內仍會對租

¹ 根據二零二二年十二月灼識諮詢的市場研究

金水平構成壓力。然而管理人維持審慎樂觀態度，認為隨著商業活動恢復，北京寫字樓市場的活力將逐步改善。

春泉產業信託預計惠州業務明年的全年貢獻將恢復正常。大灣區已被指定為對國家未來發展具有戰略重要性的區域。由於經濟發展、持續城市化、消費升級及政府持續支持，預期大灣區人口（包括惠州市人口）未來數年會更加富裕。作為惠州首屈一指的購物商場，華貿天地可從這個特別區域的長期興旺中獲利。

春泉資產管理有限公司主席 **Toshihiro TOYOSHIMA** 先生表示：「年內，我們的業務表現穩健，擴大了物業組合，並進一步加強了我們的資本管理架構。儘管出現短暫的經濟阻力，但受到政策刺激措施及本地新冠肺炎限制放寬的推動，經濟於二零二二年年底逐步回升。鑑於有此穩固基礎，我們樂觀地認為，透過資產管理策略創造價值的努力會轉化為向單位持有人作出的更高分派。」

- 完 -

關於春泉產業信託（股份代號：1426）

春泉產業信託（「春泉產業信託」，股份代號：1426）為房地產投資信託，投資於可帶來收入的優質房地產項目。春泉產業信託在二零一三年十二月五日於香港聯合交易所上市，其物業組合由（i）於位處北京中心商業區的兩幢超甲級寫字樓，（ii）位於大灣區惠州的地標性購物商場華貿天地，及（iii）一項英國商業物業長期收入組合所構成。春泉產業信託旨在透過持有多元投資組合，投資能帶來收入之房地產項目，為單位持有人提供穩定的分派及可持續的長線增長機會。

春泉產業信託的管理人為春泉資產管理有限公司（「管理人」）— 一家於香港註冊成立，於二零二二年十二月三十一日，並由 Mercuria Investment Co., Limited 擁有其 80.4% 的股權的公司。其為於東京證券交易所上市的投資控股公司（股份代號：7347），擁有如日本政策投資銀行、伊藤忠商事和三井住友信託控股公司等知名股東。

傳媒垂詢：

縱橫財經公關顧問有限公司

龍肇怡	電話：(852) 2864 4867	電郵： cindy.lung@sprg.com.hk
卓愷瑩	電話：(852) 2114 4979	電郵： christina.cheuk@sprg.com.hk
陳心怡	電話：(852) 2864 4806	電郵： chloe.chen@sprg.com.hk

業績摘要

(人民幣百萬元)			
截至十二月三十一日止年度	二零二二年	二零二一年	變動
收益	577.85	528.44	9.4%
物業經營開支	(137.42)	(132.07)	4.1%
物業收入淨額	440.43	396.37	11.1%
淨物業收益率	76.2%	75.0%	1.2 百分點
一般及行政開支	(74.65)	(65.27)	14.4%
現金利息開支	(110.18)	(62.18)	77.2%
單位持有人應佔除稅後溢利	28.35	509.95	(94.4%)
可供分派收入總額	292.61	297.69	(1.7%)
基金單位資料	二零二二年	二零二一年	變動
每個基金單位分派 (港仙)	21.2	22.0	(3.6%)
分派比率	92.5%	90.0%	2.5 百分點
每個基金單位資產淨值 (港元)	4.95	5.56	(11.0%)
已發行集金單位數目	1,484,931,187	1,472,383,580	0.9%
於十二月三十一日	二零二二年	二零二一年	變動
物業估值	12,082.95	9,307.10	29.8%
總資產	12,930.99	9,884.00	30.8%
總借貸	4,857.35	2,960.83	64.1%
單位持有人應佔資產淨值	6,558.84	6,671.65	(1.7%)
資本負債比率	37.6%	30.0%	7.6 百分點